



Org Nr: 769612-1313

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Org.nr: 769612-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:62 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	5 977
Lokaler	9	
Parkeringar och garageplatser	88	

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Tillsammans med intilliggande bostadsrättsföreningar i Finnboda är föreningen delägare i följande gemensamhetsanläggningar (andelstal inom parentes):

- GA:103 – (21%) Garage och tillhörande utrustning, inkl sju fläktsystem
- GA:120 – (21%) Finnboda Park och anslutande körvägar, belysningar och brandposter mm.
- GA:121 – (34%) Spillvattenledning
- GA:122 – (28%) Ytparkeringar på Finnboda Parkväg och vid Kvarnholmsvägen
- GA:123 – (16%) Lekplats mellan brf Finnboda Dunge, Allé och Saltsjö vy
- GA:124 – (25%) Dagvattenledning
- GA:125 – (27%) Vattenledning

GA:103, 120, 122 och 123 förvaltas av Finnboda Hamn Samfällighetsförening (FHS) och övriga gemensamhetsanläggningar sköts via delägarförvaltning av de ingående bostadsrättsföreningarna.

Bildandet av nya GA fortsätter inom Finnboda och föreningen kommer att bli delägare i ytterligare en eller flera GA. Lantmäteriets kommande beslut gäller bland annat antal samutnyttjade P-platser på Finnboda Varvsväg och Finnboda Kajväg. Utfallet för Brf Hage är f.n. okänt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Installation av snörasskydd och droppbleck har gjorts i mars 2019 av Nacka drift & Skötsel till en kostnad om 33 750 kr inkl. moms.

Projektering och design avseende markytan mellan husen, den s k Kilen, av Caradonna Trädgårdsdesign. Kostnad 17 000 kr inkl moms.

Anläggning av trädgårdsgång bakom hus tillhörande Brf Finnboda Hage och Brf Finnboda Dunge. Kostnaden delas mellan de båda föreningarna samt Finnboda Hamn Samfällighetsförening, 1/3 vardera. För Brf Finnboda Hage innebar det en kostnad om 49 204 kr inkl. moms.

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Mark	Kilen-projektet som är en upprustning och uppsnygning av markytan mellan föreningens båda byggnader i Finnboda Park

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Trädgårdsdesign av " Kilen-området" mellan husen.
2019	Tak	Snörasskydd och droppbleck
2019	Mark	Del av gångbana bakom husen mot lekplatsen vid Finnboda Dunge.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under året drivit ett omfattande projekt för upphandling av teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Föreningen har tidigare endast ett avtal om fastighetsskötsel med Nacka Drift och Skötsel AB. Projektgruppen har skickat offertförfrågningar till ett 20-tal olika tänkbara leverantörer av dessa tjänster och med en Aff-kodifierad tjänstebeskrivning. Under hösten har antalet leverantörer som varit tillräckligt intressanta att gå vidare med minskat till 3 st. Slutligen föll valet på FSS, som kunde erbjuda både teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel i enlighet med vår tjänstebeskrivning och till konkurrenskraftigt pris och kvalitet. Avtalet tecknades att gälla fr o m 2020-01-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 37 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Nordberg	Ordförande
Joakim Aspeheim	Ledamot/Vice ordförande
Hanna Hurtig	Ledamot
Jannie Kristina Dolk Wigren	Ledamot
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot
Maria Bogiatzis	Ledamot
Mats Wåhlberg	Ledamot
Sofie Wretström	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-13 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magdalena Streijffert	Ordförande
Lars Pyk	Ledamot/Vice ordförande
Maria Bogiatzis	Ledamot
Jannie Kristina Dolk Wigren	Ledamot
Hanna Hurtig	Ledamot
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot
Mats Wåhlberg	Ledamot
Anatolij Yurchuk	Ledamot
Sofie Wretström	HSB-ledamot (till 2019-07-01)
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot (fr o m 2019-11-13)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jannie Dolk Wigren, Gunnel Hartvig Egebark, Hanna Hurtig, Mats Wåhlberg och Anatolij Yurchuk.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hanna Hurtig, Lars Pyk, Magdalena Streijffert och Mats Wåhlberg. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Revisorer

Ove Fanqvist Föreningsvald ordinarie
Anita Fagerberg Föreningsvald suppleant
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Daniel Nordberg, fram till stämman 2019-05-13, och därefter Magdalena Streijffert.

Valberedning

Valberedningen består av Irene Lundström, Frank Langenfeld och Maria Brundin (som vid stämman 2019-05-13 ersattes av Malin Jondell Assbring).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 135 (140) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	796	796	796	802	789
Totala Intäkter kr/kvm	957	956	965	984	954
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	309	292	255	165	139
Belåning, kr/kvm	9 142	9 591	9 696	10 143	10 167
Räntekänslighet	12%	12%	12%	13%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	503	517	431	481	440
Energikostnader kr/kvm	196	209	196	195	159



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 717	5 714	5 768	5 879	5 702
Resultat efter finansiella poster	225	-194	-345	-579	-725
Soliditet	72%	71%	71%	70%	70%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 717 065
Rörelsekostnader	-	4 918 059
Finansiella poster	-	574 200
Årets resultat		224 805
Planerat underhåll	+	99 954
Avskrivningar	+	1 519 404
Årets sparande		1 844 164
Årets sparande per kvm total yta		306

Å

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	2 272 281	-4 938 640	-194 034
Reservering till fond 2019			1 123 000	-1 123 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-99 954	99 954	
Balanserad i ny räkning				-194 034	194 034
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					224 805
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	3 295 327	-6 155 720	224 805

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-5 132 674
Årets resultat	224 805
Reservering till underhållsfond	-1 123 000
Ianspråktagande av underhållsfond	99 954
Summa till stämmans förfogande	-5 930 914

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 930 914
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 717 065	5 713 842
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 129 691	-3 537 564
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 571	-110 998
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-167 692	-161 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 519 404	-1 519 404
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-8 700	0
Summa rörelsekostnader		<u>-4 918 059</u>	<u>-5 329 416</u>
Rörelseresultat		799 006	384 426
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 961	6 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-576 161</u>	<u>-584 735</u>
Summa finansiella poster		<u>-574 200</u>	<u>-578 460</u>
Årets resultat		224 805	-194 034

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>197 331 051</u>	<u>198 850 455</u>
		197 331 051	198 850 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>50 500</u>
		500	50 500
Summa anläggningstillgångar		<u>197 331 551</u>	<u>198 900 955</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 147	117 225
Övriga fordringar	Not 10	3 693 659	3 631 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>98 008</u>	<u>161 403</u>
		3 793 813	3 910 218
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	96 445	54 486
Summa omsättningstillgångar		<u>3 890 258</u>	<u>4 964 703</u>
Summa tillgångar		<u>201 221 808</u>	<u>203 865 658</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 683 200	147 683 200
Yttre underhållsfond	3 295 327	2 272 281
	<u>150 978 527</u>	<u>149 955 481</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 155 720	-4 938 640
Årets resultat	224 805	-194 034
	<u>-5 930 914</u>	<u>-5 132 674</u>
Summa eget kapital	<u>145 047 613</u>	<u>144 822 808</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>53 389 348</u>	<u>57 089 348</u>
	53 389 348	57 089 348
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder		
Skatteskulder		
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>1 700 000</u>	<u>705 308</u>
	205 561	337 992
	43 185	9 686
	3 470	22 950
	<u>832 631</u>	<u>877 567</u>
	2 784 847	1 953 503
Summa skulder	<u>56 174 195</u>	<u>59 042 851</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>201 221 808</u>	<u>203 865 658</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	224 805	-194 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 519 404	1 519 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 744 210</u>	<u>1 325 370</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	178 464	459 995
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-163 347</u>	<u>-143 060</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 759 326</u>	<u>1 642 305</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>50 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>50 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 705 308</u>	<u>-631 869</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 705 308</u>	<u>-631 869</u>
Årets kassaflöde	-895 982	1 010 436
Likvida medel vid årets början	4 669 906	3 659 469
Likvida medel vid årets slut	3 773 924	4 669 906

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ns

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 754 748	4 754 748
Årsavgifter el	305 515	292 147
Hyror	833 732	659 435
Övriga intäkter	35 450	86 649
Bruttoomsättning	<u>5 929 445</u>	<u>5 792 979</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-212 380	-79 100
Hyresförluster	0	-37
	5 717 065	5 713 842
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	587 054	564 330
Reparationer	206 469	355 762
El	415 031	450 723
Uppvärmning	749 074	743 302
Vatten	311 992	345 758
Sophämtning	151 382	103 303
Fastighetsförsäkring	61 228	64 297
Kabel-TV och bredband	215 892	178 095
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	157 156	112 066
Förvaltningsarvoden	144 933	178 352
Övriga driftkostnader	29 528	21 576
Planerat underhåll	99 954	420 000
	3 129 691	3 537 564
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	21 222
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 856	3 916
Administrationskostnader	53 881	56 312
Extern revision	10 475	12 088
Konsultkostnader	900	0
Medlemsavgifter	17 460	17 460
	92 571	110 998
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 500	113 750
Revisionsarvode	4 550	4 550
Övriga arvoden	4 550	4 550
Sociala avgifter	40 092	38 599
	167 692	161 449
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av aktier i Finnboda Hage Parkering AB	8 700	0
	8 700	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 287	1 325
Ränteintäkter HSB placeringskonto	316	316
Ränteintäkter skattekonto	0	-160
Ränteintäkter HSB bunden placering	125	4 764
Övriga ränteintäkter	233	30
	1 961	6 275
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	576 063	584 731
Övriga räntekostnader	98	4
	576 161	584 735

**HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 111 335	175 111 335
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 362 335	208 362 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 511 880	-7 992 476
Årets avskrivningar	-1 519 404	-1 519 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 031 284	-9 511 880
Utgående redovisat värde	197 331 051	198 850 455
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 681 044	5 265 138
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	154 681 044	132 265 138
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	50 500	50 500
Försäljning aktier i Finnroda Hage parkering AB	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	50 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 361 115	3 299 371
Placeringskonto HSB Stockholm	316 365	316 049
Investeringsmoms SKV	16 179	16 179
	3 693 659	3 631 599
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	98 008	160 403
Upplupna intäkter	0	1 000
	98 008	161 403
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	0	241
Nordea	750	750
Swedbank	95 695	53 495
	96 445	54 486

A

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

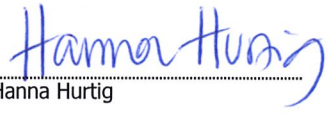
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788768903	1,10%	2020-03-13	15 062 920	100 000
Nordea Hypotek	39788802893	1,25%	2021-10-13	16 800 000	100 000
Nordea Hypotek	39788875238	0,71%	2020-01-27	14 250 000	1 400 000
Nordea Hypotek	39788951945	0,89%	2022-11-16	8 976 428	100 000
				55 089 348	1 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 53 389 348Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 589 348**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 72 064 000 72 064 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 700 000 705 308**1 700 000** **705 308****Not 16 Övriga skulder**Momsskuld 3 470 22 950**3 470** **22 950****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Förutbetalda hyror och avgifter 457 593 429 385Övriga upplupna kostnader 375 038 448 182**832 631** **877 567**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/3 - 2020
Anatoliy Yurchuk
Gunnel Hartvig Egebark
Hanna Hurtig
Ida Ankarstrand
Jannie Kristina Dolk Wigren
Lars Pyk
Magdalena Streijffert
Maria Bogiatzis
Mats WählbergVår revisionsberättelse har 2020-03 -27 lämnats beträffande denna årsredovisning
Ove Fanqvist

Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hage för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Hage i Nacka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/3-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ove Fanqvist

Av föreningen vald revisor